



tel. 0241 698 008
secretariat@allarhitectura.ro
Unirii 19A 900532 Constanța

all architectura

J13/906/2002 cod unic RO14536786

S.R.L.

**P.U.Z. PENTRU
„MODERNIZAREA EXPLOATAȚIEI AGRICOLE”
ȘI INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN**

JUDEȚUL CONSTANȚA, COMUNA PEȘTERA
Parcela A 826/2, Nr. Cadastral 105617

ianuarie 2019



tel. 0241 698 008
secretariat@allarhitectura.ro
Unirii 19A 900532 Constanța

all architectura

J13/906/2002 cod unic RO14536786

S.R.L.

BORDEROU GENERAL

A. PIESE SCRISE

1. Borderou general
2. Certificat de urbanism
3. Aviz oportunitate
4. Acte de proprietate, intabulare, cadastrale
5. Extras de carte funciară actualizat
6. Avize
7. Studiu geotehnic
8. Studiu hidrogeologic
9. Memoriu general
10. Regulament de urbanism

B. PIESE DESENATE

- | | |
|---|----|
| 1. Încadrarea în teritoriul localității | P1 |
| 2. Situația existentă și priorități | P2 |
| 3. Analiza geotehnică | P3 |
| 4. Reglementări: zonificarea teritoriului și căi de comunicație | P4 |
| 5. Echiparea edilitară | P5 |
| 6. Reglementări: obiective de utilitate publică | P6 |



tel. 0241 698 008
secretariat@allarhitectura.ro
Unirii 19A 900532 Constanța

all arhitectura

J13/906/2002 cod unic RO14536786

S.R.L.

MEMORIU GENERAL

I. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- Denumire proiect: **P.U.Z. PENTRU „MODERNIZAREA EXPLOATAȚIEI AGRICOLE” ȘI INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN**
- Amplasament: Județul Constanța, Comuna Peștera, Parcela A 826/2, Nr. Cadastral 105617
- Proiectant general: s.c. ALL ARHITECTURA s.r.l., Constanța
- Inițiator: s.c. AGRO KATEKA s.r.l.
- Data elaborării: ianuarie 2019
- Suprafața terenului studiat: **23 000 mp**
- Suprafața terenului care a generat P.U.Z.: **20 000 mp**
- Finanțarea obiectivului: **beneficiarul intenționează să finanțeze obiectivul din fonduri proprii și fonduri europene**

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Prezenta documentație are ca obiect PLANUL URBANISTIC ZONAL și REGULAMENTUL DE URBANISM pentru obiectivul mai sus menționat.

PLANUL URBANISTIC ZONAL de față, însoțit de Regulamentul Zonal de Urbanism aferent cuprinde principiile de aplicare detaliate pentru terenul din comuna Peștera, jud. Constanța. Obiectul lucrării constă în aprofundarea și rezolvarea complexă a problemelor funcționale, tehnice și estetice în zonă.

Planul Urbanistic Zonal stabilește zonele de amplasare a construcțiilor prevăzute a fi realizate și introducerea acestor zone în intravilan, fiind în prezent în extravilan, cu destinație agricolă și pentru anexe gospodărești ale exploatației agricole și infrastructuri ale teritoriului. Terenul aflat în studiu este în prezent liber de construcții.

În funcție de politica de dezvoltare urbană a administrației locale, se consideră necesar a se rezolva în cadrul Planului Urbanistic Zonal următoarele obiective principale:

- reconsiderarea structurii funcționale și realizarea unui cadru urbanistic adaptat la cerințele beneficiarului și prevederilor P.U.G., exprimând în forme specifice conținutul și personalitatea zonei nou create;
- asigurarea construcțiilor și amenajărilor necesare noilor funcțiuni;
- armonizarea noilor construcții, cu diferite funcțiuni din punct de vedere arhitectural;
- organizarea circulației carosabile la nivelul creșterii traficului în zonă și asigurarea unor legături corespunzătoare cu subzonele funcționale ale teritoriului studiat, inclusiv cu celelalte zone ale comunei; propunerea, pe cât posibil, a unor spații verzi;
- completarea și refacerea infrastructurii tehnico-edilitare.

1.3. *SURSE DOCUMENTARE*

1.3.1. **Cadrul legislativ**

- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. 525/1996, cu modificările ulterioare;
- Codul civil;
- Legea 82/1998 și Ordonanța de Guvern 43/1997 – privind regimul drumurilor;
- Legea 50/1991 – a autorizării construcțiilor cu modificările ulterioare;
- Legea 18/1991 – a fondului funciar;
- Legea 33/1994 – privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică;
- Legea 265/2006 – privind protecția mediului;
- Ordinul 119/2014 – al Ministerului Sănătății pentru aprobarea Normelor de igienă a populației și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- H.G.R. 930/2005 – pentru aprobarea Normelor Speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică;
- Legea 215/2001 a administrației publice locale;
- Legea 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Legea 219/1998 privind regimul concesiunilor;
- Legea 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare, cu modificările ulterioare;
- Legea 350/2001 – privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

1.3.2. Documentații întocmite anterior P.U.Z.

- Plan Urbanistic General al comunei Peștera, aprobat prin H.C.L. 37/2006, cu valabilitatea prelungită prin H.C.L. 62/2016;
- Regulamentul de Urbanism al comunei Peștera, aprobat prin H.C.L. 37/2006, cu valabilitatea prelungită prin H.C.L. 62/2016;
- Plan Urbanistic Zonal „Amplasare centrală eoliană Medgidia Sud – extravilan comuna Peștera, jud. Constanța”, aprobat prin H.C.L. 130/2010;
- Plan Urbanistic Zonal „Extindere centrală electrică eoliană Medgidia Sud – Faza 1 extravilan comuna Peștera, jud. Constanța”, aprobat prin H.C.L. 131/2010.

1.3.3. Sursele de informații utilizate

- legislația privind urbanismul, regimul drumurilor, capacitățile energetice, monumentele istorice, sănătatea populației și protecția mediului;
- arhiva primăriei Peștera;
- documentare de teren.

1.3.4. Suportul topografic al lucrării

S-au utilizat ca bază ridicarea topografică și planurile cadastrale în coordonate Stereo 70 realizate pe teren în ianuarie 2019, de s.c. Top Geocad s.r.l. Medgidia, ing. Florea Naidin, în scopul întocmirii Planului Urbanistic Zonal de față, prin grija inițiatorului acestuia.

II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

2.1. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1.1. Încadrarea în localitate

Amplasamentul obiectivului este situat în nord-estul teritoriului administrativ al Comunei Peștera, între localitățile Medgidia și Peștera, pe partea de nord a DJ222, aproximativ la mijlocul distanței dintre ele, la cca. 1 km distanță de șosea, în vecinătatea autostrăzii A2 (km 180), la cca. 700 metri depărtarea de aceasta. Terenul este situat în extravilan, conform P.U.G. și este identificat ca fiind parcela A826/2, număr cadastral 105617.

Suprafața studiată are cca. 170 metri pe direcția NV-SE și 130 metri pe direcția NE-SV.

Teritoriul se învecinează astfel:

- la NE – teren agricol proprietate privată a moșt. Pîrvan Maria, parcela A826/11/5;
- la NV – teren agricol proprietate privată a moșt. Cangea Nicolae, parcela A826, și drumul de exploatare De 826/11/6;
- la SE – drumul de exploatare De 826/11/9;
- la SV – teren agricol proprietate privată, parcela A826/1.

Inventarul de coordonate al terenului care a generat P.U.Z. de față, UAT Peștera, sola 86, parcela A826/2, în suprafață de 20 000 mp:

pct.	E (m)	N (m)
1	753765,21	307210,46
2	753671,68	307437,38
3	753683,38	307446,07
4	753773,00	307513,42
5	753866,92	307388,27

2.1.2. Încadrarea în prevederile P.U.G.

În cadrul Planului Urbanistic General se stabilesc direcțiile de dezvoltare ale zonei în condițiile dreptului de proprietate și ale interesului public. Noile propuneri corelează potențialul economic și uman disponibil cu aspirațiile de ordin economic, social și cultural ale populației.

Terenul se află în zona de extravilan a localității, pentru care construirea este condiționată de elaborarea și aprobarea unui P.U.Z..

Funcțiunea prevăzută în prezent conform regulamentului Local de Urbanism pentru zona studiată este de teren agricol – exploatație agricolă, anexe gospodărești ale exploatației agricole și infrastructuri ale teritoriului.

Se interzice executarea de locuințe în extravilan.

Prezentul P.U.Z. va soluționa:

- modul de utilizare a terenurilor (P.O.T. și C.U.T.) – limite minime și maxime;
- destinația terenurilor;
- funcțiunea și aspectul arhitectural al construcțiilor și amenajărilor (sistemul constructiv, materiale ce pot fi utilizate);
- echiparea tehnico-edilitară.

2.2. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

2.2.1. Elemente de cadru natural

2.2.1.1. Analiza geotehnică

Conform studiului geotehnic elaborat prin grija inițiatorului/beneficiarului, de s.c. GEOFORAJ s.r.l., ing. Virgil Stoica, amplasamentul se încadrează în unitatea Dobrogea centrală. Fundamentul este reprezentat de șisturi verzi, peste care s-au format depozite calcaroase sarmatice. Depozitele mai noi, de vârstă cuaternară, apar deasupra calcarelor și sunt reprezentate de argile de diferite sorturi, depuse în facies marin, uneori lagunar, continuate cu depozite loessoide în regim eolian.

Litologia terenului poate fi urmărită în fișele celor nouă foraje executate pe teren. Aceasta are următoarele caracteristici:

- în suprafață un strat de sol vegetal sau umpluturi antropice, cu o grosime de 1,0 – 1,2 metri,
- urmează un strat de loess galben uscat și tare, spre umed și plastic-vârtos până la adâncimea de 6,0 metri.

Terenul este relativ plan și orizontal. Nu se semnalează accidente de teren de genul golurilor subterane, prăbușirilor, alunecărilor, care să influențeze stabilitatea generală a acestuia.

Nu s-a întâlnit nivelul hidrostatic până la adâncimea de 6,0 metri.

Adâncimea de îngheț conform STAS 6054/1977 este de 90 – 100 cm.

Conform Codului de proiectare seismică P100-1/2013, amplasamentul se găsește în zona seismică cu $a(g) = 0,20g$ și perioada de colț pentru proiectare de 0,7 s.

Categoria geotehnică stabilită conform NP074/2014 este 1, cu risc geotehnic redus.

2.2.1.2. Condiții climatologice

Sub raport climatic, în zona se înregistrează un climat temperat - continental, cu veri calde și secetoase, ierni relativ scurte și rareori geroase, cu vânturi permanente (crivățul), cu diferențe mari de temperatură de la o zi la alta. Cantitatea medie de precipitații este de 300 - 400 mm/mp anual.

2.2.2. Potențialul economic

Din punctul de vedere al tipului de activitate, terenurile din apropiere sunt terenuri agricole. Destinația posibilă pentru această parcelă poate fi legată de activitățile agricole din zonă, oferind servicii și spații la îndemana producătorilor agricoli.

În zonă există un mediu de afaceri în continuă dezvoltare, sprijinit de autoritatea locală, care conduce la crearea unui lanț economic ce va da posibilitatea valorificării superioare a resurselor și producției.

Resursele principale ale comunei sunt reprezentate de terenurile agrocole de calitate bună care pot fi valorificate prin diverse activități economice legate de agricultură – culturi agricole și zootehnie. Energia eoliană este o resursă neconvențională importantă, care a început să fie valorificată încă din 2010.

2.2.3. Căile de comunicație

2.2.3.1. Circulația rutieră

Transporturile rutiere cu diverse mijloace reprezintă singura categorie care asigură deplasarea până la destinație. Fluxul principal de circulație se face pe DJ222, care leagă mun. Medgidia de comunele Peștera și Deleni, până la DN3, și care se desfășoară pe direcția NE-SV. Accesul la terenul care a generat P.U.Z. se face din drumul de exploatare De 826/11/9, perpendicular pe De 826/27, care pornește din DJ222.

Din punctul de vedere al traficului vehiculelor de marfă și de persoane, acesta din urmă arată o pondere mai mare de creștere a traficului pe DJ222, în special la categoria autoturismelor.

Ambele drumuri de exploatare (De 826/27 și De 826/11/9) sunt neamenajate, calea de rulare fiind din pământ bătătorit. Gradul de confort al traficului rutier este redus.

Nu există nici locuri pentru parcare amenajate pe terenurile proprietate privată a persoanelor fizice și juridice.

2.2.3.2. Transportul în comun

Pe drumul județean DJ 222, sunt linii de transport în comun care leagă Medgidia de Peștera, Izvoru Mare și Ostrov. Distanța de la teren la drumul județean, urmărind drumurile de exploatare, este de cca. 1,3 km.

Pe drumurile de exploatare adiacente terenului agricol nu există trasee de transport în comun. Terenul fiind liber de construcții, circulația rutieră este numai de tranzit, de exploatare a suprafețelor agricole și nu există locuri pentru parcare.

2.2.4. Analiza fondului construit existent

2.2.4.1. Structura funcțională

Pe terenul studiat nu există fond construit. Amplasamentul pe care se face propunerea este agricol, liber de construcții. Suprafața totală a terenului studiat este de 23000 mp. Aceasta este alcătuită din:

- zona de unități agricole în suprafață de 20000 mp, adică 87% din totalul teritoriului studiat, care include parcela care a generat P.U.Z.;
- circulație carosabilă de 3000 mp (13%).

Din punctul de vedere al zonificării funcționale, situația existentă se prezintă astfel:

Nr.crt.	Zone funcționale	mp	%
1.	Teren agricol	20000	87
2.	Zonă circulație carosabilă – drum de exploatare	3000	13
	TOTAL	23000	100

2.2.4.2. Tipurile de proprietate

Suprafața de teren aflată în proprietate privată a persoanelor fizice și juridice are un total de 20000 mp, adică 87% din suprafața studiată.

Suprafața de teren care constituie domeniul public al primăriei este de 3000 mp, adică 13% din suprafața totală a terenului și este constituită din căile de circulație – drumuri de exploatare.

Tipul de proprietate existent este prezentat în tabelul următor:

Nr.crt.	Tipul de proprietate	ha	%
1.	Proprietatea privată a persoanelor fizice și juridice	20000	87
2.	Domeniul privat al primăriei	-	-
3.	Domeniul public al primăriei	3000	13
	TOTAL	23000	100

2.2.5. Echiparea edilitara

2.2.5.1. Alimentarea cu apă

În zonă nu există rețea de alimentare cu apă.

2.2.5.2. Canalizarea

În zonă nu există rețea de canalizare.

2.2.5.3. Alimentarea cu caldură

În zonă nu există rețea de alimentare centralizată cu caldură.

2.2.5.4. *Alimentarea cu energie electrică*

Situația existentă pe teren este specificată în avizele ENEL și Transelectrica. Terenul studiat nu este traversat de rețele publice de energie electrică.

2.2.5.5. *Telecomunicații*

Prin certificatul de urbanism nu s-a solicitat avizul deținătorilor rețelelor de telefonizare, în zonă nefiind rețele de acest tip.

2.2.5.6. *Alimentarea cu gaze naturale*

Situația existentă pe teren este specificată în avizul Transgaz. Terenul studiat nu este traversat de rețele publice de alimentare cu gaze naturale.

2.2.5.7. *Sistem de irigații*

Nu sunt prezente în imediata vecinătate rețele de irigații.

2.2.6. **Disfuncționalități**

În urma analizei situației existente reies următoarele disfuncționalități:

- interesele proprietarului necesită reglementarea prin P.U.Z.;
- circulația carosabilă pe drumul de exploatare este lipsită de confort;
- lipsesc rețelele edilitare.

2.2.7. **Necesități și opțiuni**

Doriința proprietarului parcelei precum și punctele de vedere ale factorilor interesați, cu privire la remodelarea zonei din punct de vedere al fondului construit sunt:

- eficientizarea exploatarei unei resurse naturale – o suprafață de teren utilizat precar;
- alinierea la cerințele pieței prin schimbarea profilului exploatației și împletirea tehnologiilor moderne cu preocupările pentru protejarea mediului;
- amplasarea unor construcții care să răspundă necesităților proprietarului și ale comunității;
- rezolvarea necesarului de locuri de parcare;
- rezolvarea problemelor de acces pe teren.

Obiectivul operațional inițial al investiției îl reprezintă modernizarea exploatației agricole prin înființarea unei ferme de bovine, a cărei activitate va consta în creșterea și sacrificarea bovinelor, precum și depozitarea produselor, furajelor, deșeurilor și dejecțiilor.

III. STABILIREA MODULUI DE ORGANIZARE ARHITECTURAL URBANISTICĂ, CATEGORII DE INTERVENȚIE, REGLEMENTĂRI

3.1. *ELEMENTE DE TEMĂ*

Tema de proiectare prevede pentru zona studiată cerințe de spații pentru o fermă de creștere a bovinelor ca obiectiv principal, având următoarele componente:

- două adăposturi pentru bovine;
- clădiri anexe care cuprind spații administrative, cabinet veterinar, birouri, laboratoare, farmacie, depozitari, filtru-sanitar, spații de cazare temporară pentru personal, spații abatorizare, golire burți, centrală termică, etc.;
- platformă container frigorific;
- platforme pentru sacrificare, pentru depozitarea dejecțiilor, depozitarea furajelor, depozitarea paielor, depozitarea deșeurilor;
- platforme de circulații carosabile, parcare, alei de acces carosabil și pietonal, etc.;
- remiză utilaje;
- bazine de dezinfectare la accesul în fermă, rezervoare de apă pentru procesul tehnologic și pentru incendiu;
- rețele de utilități și instalații: alimentare cu apă, agent termic, electrice, iluminat exterior și supraveghere, evacuare ape uzate, fose septice vidanjabile, stație de epurare, puțuri, incinerator, etc.;
- împrejuriri, spații verzi și amenajări peisagere.

Obiective secundare se propun următoarele:

- magazin desfacere produse proprii;
- hale și platforme pentru depozitare și comercializare a produselor agricole (semințe, deșeuri agricole, cereale, legume, furaje, etc.);
- hale pentru depozitare și comercializare a îngrășămintelor, pesticidelor și altor produse utilizate în agricultură;
- hale de producție având ca materie primă produse sau deșeuri agricole;
- construcții pentru servicii agricole;

- silozuri și instalații de transport a furajelor și produselor agricole.

Se estimează un număr inițial de două hale, amplasate pe direcția NV-SE, cu acces dintr-o circulație carosabilă interioară, care iese în drumul de exploatare De 826/11/9.

Pentru realizarea acestor obiective, este necesară **introducerea în intravilan a unei suprafețe de 20 000 mp**, și reglementarea acesteia din punct de vedere urbanistic.

3.2. *PREVEDERI ALE P.U.G.*

În cadrul Planului Urbanistic General se stabilesc direcțiile de dezvoltare a zonei în condițiile dreptului de proprietate și ale interesului public. Noile propuneri corelează potențialul economic și uman disponibil cu aspirațiile de ordin social și cultural ale populației, ținându-se seama și de încadrarea localității în rețeaua de localități a județului.

În cadrul P.U.G., terenul studiat se află situat în extravilanul localității, parcelar aflat în zonele agricole aflate în nord-estul localității Peștera, cu nivel scăzut de ocupare și utilizare a terenului, cuprinde terenuri agricole, rețele electrice, drumuri de exploatare.

Funcțiunile admise conform Regulamentului Local de Urbanism pentru zona studiată este de teren cu funcțiune destinată activităților agricole.

Obiectivul propus se încadrează în destinația stabilită prin P.U.G. pentru zonă.

3.3. *DESCRIEREA SOLUȚIEI DE ORGANIZARE ARHITECTURAL - URBANISTICĂ*

Criteriile principale de organizare arhitectural-urbanistică a zonei au fost în principal următoarele:

- asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru noile obiective stabilite prin temă;
- reorganizarea circulației carosabile și pietonale;
- armonizarea noilor construcții și amenajări astfel încât să constituie un ansamblu unitar;
- completarea infrastructurii tehnico-edilitare;
- respectarea distanțelor de siguranță și de protecție față de rețelele și obiectivele existente sau prevăzute în zonă prin P.U.Z. anterioare.

Valorificarea cadrului natural, a reliefului și armonizarea acestuia cu amplasamentele propuse, asigurarea unor legături pietonale și carosabile directe și ușoare a zonei cu cele limitrofe, o funcționare optimă a întregului ansamblu și o încadrare

organică a acestuia în structura localității au fost factorii de bază ce au determinat compoziția de ansamblu.

3.4. ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI

3.4.1. Căile de comunicație

Organizarea circulației se bazează pe caracteristicile traficului actual și de perspectivă, cu asigurarea unor accesuri corespunzătoare la obiectivul propus.

Direcția de circulație principală se va menține pe DJ222. Se vor amenaja drumurile de exploatare De 826/27 și De 826/11/9 de acces la teren, precum și De 826/11/6 de pe latura de nord-vest.

Accesul principal se va face din drumul de exploatare adiacent terenului care a generat P.U.Z., pe latura de sud-est. Razele de racordare la platforma interioară vor fi de 12 metri.

Traseul drumului de exploatare existent se păstrează și se dezvoltă conform cerințelor administrației locale și a regulamentelor de urbanism care vor fi adoptate ulterior, la nivelul întregii zone de extindere a intravilanului. La fel și trotuarele aferente. În incintă se vor prevedea accesurile rutiere la obiectivele care se vor construi.

Alcătuirea profilelor transversale se va face în conformitate cu STAS 10.144/3 – Elemente geometrice ale strazilor, STAS 10.144/5 – Calculul capacității de circulație a strazilor.

Prospectele stradale și profilurile drumurilor de exploatare propuse pentru modernizare se vor conforma astfel încât să se asigure accesul facil al autospecialelor pentru stingerea incendiilor, ambulanței și autovehiculelor de gabarit mare care le vor tranzita.

3.4.2. Transportul în comun

Pe DJ222 nu se vor aduce modificări transportului în comun existent. Pe drumul de exploatare nu există linii de transport în comun care să fie afectate și se va menține această stare.

3.4.3. Parcaje și garaje

Parcările și garajele se vor asigura exclusiv în incintă, în funcție de necesități. Se vor asigura parcări, atât pentru autoturisme, cât și pentru autovehiculele de capacitate mare de transport a produselor sau animalelor.

3.4.4. Sistematizare verticală

Se vor lua o serie de măsuri și lucrări care să asigure:

- declivități acceptabile pentru accesuri locale la construcțiile propuse;
- scurgerea apelor de suprafață în mod continuu, fără zone depresionale intermediare;
- realizarea unor volumetrii de construcție echilibrate, având perspectivă pe ansamblu și individuale, convenabile sub aspect plastic și adaptate la teren;
- să asigure un ansamblu coerent de alei carosabile, trotuare, alei pietonale, parcaje, etc., rezolvate în plan și pe verticală în condiții de eficiență estetică și economică.

3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

3.5.1. Zonificarea teritoriului. Bilanț teritorial

S-a urmărit amplasarea obiectivelor principale pe teren, circulația carosabilă realizându-se pe De 826/11/9, de unde se creează accesul pe teren.

Teritoriul studiat se zonifică, în funcție de amplasamentul și caracteristicile funcționale ale construcțiilor, astfel:

- ZR – zona aferentă funcțiunilor propuse
- circulație carosabilă

Din punct de vedere al modului de ocupare a terenului reglementat, bilanțul teritorial se prezintă astfel:

Nr. crt.	Destinația terenurilor	Suprafața ocupată	
		mp	%
1.	Teren aferent construcțiilor	20000	87
2.	Circulație carosabilă (drumuri de exploatare)	3000	13
	TOTAL	23000	100

Notă: Conform ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z., GM-010-2000, publicat de M.L.P.A.T., spațiile verzi la care bilanțul teritorial face referire sunt cele aflate pe domeniu public, și nu pe terenurile proprietate privată a persoanelor fizice și juridice. Acestea sunt detaliate în zona de reglementare din care fac parte, respectiv “Teren aferent construcțiilor”, teren care cuprinde construcțiile și toate amenajările exterioare aferente (parcări, platforme,

instalații, spații verzi, etc.). Vezi art. 2.7. și 4.8 din Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z..

Astfel suprafața totală de spațiu verde rezultată este de:

20000 mp x 20% = 4000 mp

3.5.2. Regimul de înălțime

Regimul de înălțime maxim propus s-a stabilit în funcție de:

- destinația terenurilor;
- prevederile Planului Urbanistic General.

Corespunzător diferitelor zone funcționale, s-a stabilit regimul maxim de înălțime **Parter+1E**, eventual cu subsol sau demisol și/sau mansardă. Înălțimea maximă propusă este de **+10,00 metri** de la cota terenului amenajat, cu excepția silozurilor și a instalațiilor tehnologice, care pot avea înălțime mai mare, după necesități.

3.5.3. Regimul de aliniere a construcțiilor

Criteriile care au stat la baza determinării regimului de aliniere a construcțiilor, cu excepția împrejuririlor, au fost respectarea codului civil, a distanțelor de protecție față de rețelele de utilități și a distanțelor de protecție sanitară.

Regimul de aliniere a acestora, marcat pe planșa de reglementări, indică limita maximă admisibilă de construire către conturul terenului.

Retragerea față de De 826/11/9 va fi de minim **10,00 metri**.

Retragerea față de De 826/11/6 va fi de minim **6,00 metri**.

Retragerea construcțiilor, cu excepția împrejuririlor, față de limitele laterale ale proprietății va fi de minimum **2,0 metri**.

3.5.4. Modul de utilizare a terenurilor

Pentru caracterizarea modului de utilizare a terenului se stabilesc valori maxime privind procentul de ocupare a terenurilor și coeficientul de utilizare a acestuia, pentru toate zonele, subzonele sau loturile propuse în teritoriul considerat.

Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) exprimă raportul dintre suprafața ocupată la sol de clădire și suprafața terenului aferent.

Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) exprimă raportul dintre suprafața desfășurată a clădirilor și suprafața terenului considerat.

Valorile acestor indici s-au stabilit în funcție de destinația clădirilor, regimul de înălțime, relieful terenurilor, Legii 350/2001, etc..

Indicii rezultați sunt menționați în regulamentul P.U.Z. și în planșa desenată de reglementări.

POT maxim = 50%

CUT maxim = 1,0

3.5.5. Zone protejate. Intervenții permise

Zonele de protecție care se instituie sunt după cum urmează:

Conform P.U.Z. aprobate cu H.C.L. 130 și 131 din 2010:

- zona de protecție ca proiecție la sol a zonei de lucru a rotorului, zona de servitute aeriană, reprezentată prin cercul cu diametrul egal cu lungimea unei pale (45 metri)+ 2 metri, cu centrul în baza turnului de susținere – nu se suprapune cu zona studiată;
- zona de protecție eoliană – prevede interzicerea amplasării altor grupuri generatoare eoliene – se suprapune cu zona studiată;
- zona de protecție a rețelei de cabluri îngropate - nu este instituită, deoarece lucrarea nu a fost executată;
- zona de interdicție de construire – conform Ordinului ANRE, descris mai jos, cu precizarea că înălțimea pilonului este de 105 metri, lungimea unei pale este de 45 metri, fundația grupului generator are diametrul de 4,15 metri la bază, iar terenul aferent grupului generator este un pătrat cu latura de 18 metri, centrat pe axa pilonului.

Conform avizului E–distribuție Dobrogea, CNTEE Transelectrica și Ordinelor 4/2007 și 49/2007 ale Autorității Naționale de Reglementare în domeniul Energiei pentru modificarea și completarea Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și siguranță aferente capacităților energetice:

- față de LEA între 1 și 110 kV – zonă de protecție și de siguranță de 24 metri lățime față de axa liniei – nu se suprapune cu zona studiată;
- față de centrale eoliene – zonă de protecție de 0,2 metri în jurul conturului fundației pilonului - nu se suprapune cu zona studiată;
- față de centrale eoliene – zonă de siguranță egală cu lungimea de pală, dar nu mai puțin de 30 metri pentru drumuri comunale, vicinale și de utilitate privată – nu se suprapune cu zona studiată;
- față de centrale eoliene – nu se instituie zonă de siguranță pentru clădiri nelocuite;
- față de centrale eoliene – se instituie zonă de siguranță în interiorul distanței egale cu înălțimea pilonului + înălțimea palei + 3 metri de la conturul construcției

supraterane pentru clădiri cu substanțe inflamabile, cu pericol de explozie sau incendiu - se suprapune cu zona studiată.

Conform avizului Transelectrica S.A., sucursala de transport Constanța:

- amplasamentul se află în vecinătatea viitoarelor racorduri ale LEA 400 kV Rahman – Dobrudja și LEA 400 (750) kV Stupina – Varna (existente) în stația Medgidia Sud;
- terenul ce se va reglementa pentru construire se află în afara zonelor de protecție și de siguranță a celor două LEA menționate mai sus;
- drumul de acces la amplasament (De 826/27) subtraversează cele două LEA menționate, și instituie reguli impuse prin aviz:
 - accesul la teren se va face obligatoriu pe traseul stabilit – din DJ 222 pe De 826/27 și pe De 826/11/9 și nu se va realiza din altă direcție;
 - pentru acces și pentru alte lucrări nu se permite folosirea mijloacelor de transport și/sau ridicat cu gabarit mare, alte utilaje sau obiecte (prăjini, lanțuri, etc.) care să se apropie cu orice parte a lor la o distanță mai mică de 5 metri de oricare din conductoarele LEA;
 - distanța minimă pe verticală între calea de rulare și conductorul inferior al LEA va fi de 9 metri;
 - distanța minimă pe orizontală între marginea fundației stâlpului LEA cel mai apropiat și axa drumului este de 4 metri.

Conform Legii 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice:

- terenul ce se va reglementa este situat la distanță de cca. 500 metri față de „Valul mic de pământ” și la cca. 800 de metri față de „tumuli funerari”, monumente istorice aflate pe lista din anul 2010 a Ministerului Culturii și Patrimoniului Național.

Construirea se va condiționa de avizarea favorabilă a acestor instituții.

Conform Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014:

Amplasarea fermelor de animale, inclusiv de creștere bovinelor, va respecta distanțele minime de protecție sanitară față de zonele locuite apropiate, astfel, pentru ferme și crescătorii de taurine cu între 51 și 200 de capete – minimum 100 metri.

Terenul studiat respectă această distanță minimă, deoarece față de obiectivele construite cele mai apropiate sunt următoarele distanțe, măsurate de la limita amplasamentului:

- la est - trup izolat – exploatație agricolă - cca. 650 m;
- la sud-est - trup izolat - cca. 1000 m;
- la sud-est - trup izolat - cca. 2000 m;
- la vest - satul Ivrinezul Mare - cca. 8000 m;
- la sud-vest- localitatea Peștera - cca. 3500 m;
- la sud - trup izolat – fermă - cca. 3000 m;
- la nord - trup izolat - cca. 3000 m.

3.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

3.6.1. Alimentare cu apă

Pentru alimentarea cu apă a obiectivelor, sursa de apă este subterană și se va asigura prin foraje proprii, executate în incintă, echipate cu pompe care distribuie apa în coloana de distribuție, presiunea fiind menținută cu ajutorul unui hidrofor. Pe rețeaua de distribuție vor fi prevăzute: rezervor tampon de alimentare, rezerva intangibilă de incendiu, hidranți de incendiu, conform normelor în vigoare. Puțurile se vor executa pe rând, în funcție de necesități. Se va respecta legislația în domeniu, așa cum s-a menționat și în avizul ABADL – SGA.

3.6.2. Canalizarea

Canalizarea apelor uzate menajere de la clădirea „filtru sanitar” se va face în bazin etanș, vidanjabil, amplasat în apropierea acesteia.

Dacă e cazul, se vor amplasa separatoare de hidrocarburi și instalații de epurare. Apele curate rezultate se vor folosi pentru eventualele rezerve de apă tehnologică sau de incendiu și pentru irigarea spațiilor verzi sau plantațiilor.

Apele pluviale se vor dirija către suprafețele plantate. Pentru colectarea lor în vederea reutilizării, dacă este cazul, se va executa o rețea subterană.

Apa tehnologică reziduală rezultată în urma procesului de curățare a adăposturilor pentru animale va fi preluată printr-un sistem de colectare și stocare a dejecțiilor spre bazinul de precolectare și apoi în rezervorul de stocare etanș, vidanjabil. După stocare de maxim 4 luni, materia se vidanjează și se folosește la fertilizarea terenurilor cultivabile.

Apele uzate provenite de la clădirea „abator” vor fi direcționate către o stație de epurare, care va funcționa cu avizul autorității de mediu.

3.6.3. Alimentarea cu energie electrică

Amplasarea obiectivelor se va face cu avizul deținătorilor de rețele electrice. Pentru racordarea la rețeaua de energie electrică sunt necesare lucrări de dezvoltare și dotare a rețelelor electrice din zonă. Acestea se vor autoriza conform legii, pe baza unui proiect aprobat. Până atunci, se pot folosi surse alternative de energie (grup electrogen).

Obiectivele se vor alimenta cu energie electrică în regim trifazat de la rețeaua aeriană de medie tensiune adiacentă DJ.

3.6.4. Telecomunicații

Deoarece pe amplasament nu există rețele de telefonie fixă, se va utiliza telefonia mobilă.

3.6.5. Sistemul de irigații

Nu este cazul pentru obiectivele propuse.

3.7. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

3.7.1. Lista obiectivelor de utilitate publică propuse

Nu sunt propuse obiective de utilitate publică. Se propune amenajarea drumului de exploatare pentru susținerea traficului creat.

3.7.2. Tipul de proprietate asupra terenurilor

Teritoriul studiat se va zonifica în funcție de tipul de proprietate în: teren aflat în proprietate privată a persoanelor fizice și juridice și domeniu public al primăriei.

Situația tipului de proprietate propus se va prezenta astfel:

Nr. crt.	Tipul de proprietate	Suprafața ocupată	
		mp	%
1.	Terenuri aparținând domeniului public al unității administrativ-teritoriale	3000	13
2.	Terenuri aparținând domeniului privat al statului sau al unității administrativ-teritoriale	-	-
3.	Terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau	20000	87

	juridice		
	TOTAL	23000	100,00

3.7.3. Circulația terenurilor

Nu sunt propuse modificări la tipul de proprietate asupra terenurilor.

Circulația terenurilor este prezentată în tabelul următor:

Nr. crt.	Tipul de proprietate propus \ existent	Terenuri aparținând domeniului public de interes național sau al unității administrativ-teritoriale (mp)	Terenuri aparținând domeniului privat al statului sau al unității administrativ-teritoriale (mp)	Terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice (mp)	Total propus (mp)
1.	Terenuri aparținând domeniului public de interes național sau al unității administrativ-teritoriale (mp)	3000	0	0	3000
2.	Terenuri aparținând domeniului privat al statului sau al unității administrativ-teritoriale (mp)	0	0	0	0
3.	Terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice (mp)	0	0	20000	20000
	Total existent (mp)	3000	0	20000	23000

.IV. CONCLUZII

În vederea stabilirii categoriilor de intervenții, a reglementărilor și restricțiilor impuse, au fost efectuate analize aprofundate cu privire la:

- încadrarea în Planul Urbanistic General al Comunei Peștera;
- analiza fondului existent, a reliefului și orientării terenului;
- circulația și echiparea edilitară;
- tipul de proprietate asupra terenurilor.

S-a introdus în intravilan o suprafața de teren de 20000 mp, pentru care s-au stabilit reglementări de construire. Având în vedere dimensiunile amplasamentului teritoriului studiat și structura funcțională simplă a obiectivelor propuse, apreciem că nu este

necesară aprofundarea studiului în detaliu pentru acest teren, decât în cazul modificării structurii funcționale sau a altor date existente pe teren.

Întocmit,
arh. Narcis Gelal



REGULAMENT DE URBANISM
AFERENT
P.U.Z. PENTRU
„MODERNIZAREA EXPLOATAȚIEI AGRICOLE”
ȘI INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN

1.1. ROLUL R.L.U.

Regulamentul explică și detaliază sub forma unor prescripții și recomandări Planul Urbanistic Zonal, în vederea urmării aplicării acestuia. Regulamentul de urbanism cuprinde reguli specifice de urbanism instituite în teritoriul considerat, care completează sau detaliază regulamentul aferent Planului Urbanistic General.

Regulamentul cuprinde prescripții și recomandări generale la nivelul zonei studiate, prescripții și recomandări specifice.

1.2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

- H.G.R. nr.525/1996

- Ghidul de aplicare a RGU aprobat prin Ordinul MLPAT nr.21/N/2000
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal GM-010-2000, aprobat de Ordinul MLPAT 176/N/2000

1.3. DOMENIUL DE APLICARE

R.L.U. de față este aferent P.U.Z. pentru modernizarea exploatației agricole pe terenul cu număr cadastral 105617, UAT Peștera, și introducerea acestuia în intravilanul localității.

Activitatea de construire în zona studiată urmează să se desfășoare în cadrul următoarelor principale categorii:

- construirea pe teren liber;
- echiparea infrastructurii complete a terenului;
- amplasarea de hale și cladiri anexe activității principale.

Autorizarea acestor categorii de construcții și amenajări urmează să se supună procedurilor P.U.Z. și regulamentului aferent P.U.Z..

2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

2.1. REGULI CU PRIVIRE LA INTEGRITATEA MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL

Este necesară respectarea amplasamentelor propuse în planul urbanistic zonal pentru principalele clădiri și amenajări aferente.

Principalele obiective trebuie să dispună de accesuri carosabile lesnicioase, platforme și spații de degajare corespunzătoare pentru desfășurarea investiției.

Fiecare construcție necesită o tratare atentă privind circulația, exploatarea și întreținerea.

După finalizarea executării lucrărilor, amplasamentul rămas neocupat de lucrările de construcții se va utiliza ca spațiu vedre sau spațiu plantat.

Se vor respecta, de asemenea, condițiile puse în avizul Agenției Naționale pentru Protecția Mediului.

2.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

La transportul, execuția și exploatarea hălelor se vor respecta distanțele de protecție și siguranță stabilite prin normele în vigoare și condițiile tehnice prevăzute de furnizorii echipamentelor și materialelor și nu se vor încălca drepturile altor proprietari.

În timpul construirii se va avea în vedere neafectarea vecinătăților. În cazul în care este necesară folosirea temporară și a altor terenuri, se va cere acordul proprietarilor acestora.

2.3. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Față de De 826/11/9, retragerea construcțiilor (cu excepția împrejuririlor) se va face la minim 10 metri, care vor constitui o rezervă în cazul lărgirii ulterioare a drumului de exploatare.

Față de De 826/11/6, construcțiile (cu excepția împrejuririlor) se pot amplasa la distanță de minim 6,00 metri față de aliniament, care vor constitui o rezervă în cazul lărgirii ulterioare a drumului de exploatare.

2.4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII

Accesul rutier la o obiectivele propuse se va prevedea din drumul de exploatare adiacent terenului.

Se vor respecta normele în vigoare pentru proiectarea și executarea drumurilor. *Construcția acestora se va autoriza conform legislației în vigoare.*

2.5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

Echiparea edilitară se va executa în urma întocmirii unor proiecte de către proiectanți specializați autorizați, în funcție de necesități.

Beneficiarul va respecta cerințele prevăzute în normele tehnice de racordare la rețelele electrice de interes public.

2.6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

Dimensiunile și forma terenurilor pe care se vor amplasa halele vor urmări necesitățile proceselor tehnologice, cu mențiunea că, în cazul dezmembrării, indicatorii urbanistici raportați la parcela inițială să se mențină. Este permisă dezmembrarea terenului, cu condiția ca indicatorii urbanistici calculați pentru suprafața inițială să se mențină și cu condiția asigurării accesurilor carosabil și pietonal direct din circulațiile publice sau prin drumuri de servitute dimensionate astfel încât să asigure accesul autospecialelor de stingere a incendiilor și ambulanței, precum și a a vehiculelor de gabarite mari necesare desfășurării activităților.

Organizarea de șantier se va face pe terenul proprietate. Pentru aceasta se va obține autorizație de construire, conform legii.

2.7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

Sunt permise împrejuriri cu înălțimi de maxim 2,5 metri, atât pe conturul terenului, ci și în interiorul acestuia, pentru separarea unor zone funcționale. Acestea se recomandă a fi dublate cu gard viu, din plante specifice zonei.

Pe terenul neocupat de construcții și drumuri se vor amenaja spații verzi și spații plantate. Vor fi copertate și refăcute, astfel încât să nu existe spații afectate, altele decât cele prevăzute în proiect.

Se va menține o suprafață de minimum 20% din suprafața terenului reglementat cu destinația de spațiu verde amenajat.

3. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

3.1. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

- a. **ZR** – zona aferentă funcțiunilor propuse
- b. circulație carosabilă – se mențin prescripțiile PUG

4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR ȘI SUBUNITATILOR FUNCȚIONALE

Zona studiată având o singură funcțiune predominantă, nu s-a făcut o clasificare a acesteia în subzone, deoarece se pot identifica cu ușurință prescripțiile și recomandările regulamentului aferent P.U.Z.. Pe parcelă sunt prevăzute a se executa obiectivele:

- ferme de animale;
- depozitări de produse agricole și zootehnice;
- depozitări de produse necesare agriculturii sau sectorului zootehnic;
- construcții de procesare și vânzare a produselor agricole și zootehnice;
- construcții pentru servicii agricole;
- construcții pentru utilaje agricole;
- construcții administrative;
- construcții edilitare.

4.1. DATE DE RECUNOAȘTERE

Suprafața de teren destinată obiectivelor ocupă cea mai mare parte a terenului.

Tipul de proprietate asupra terenurilor: proprietate privată a persoanelor fizice și juridice.

Terenul proprietate privată va trece din extravilan în intravilanul localității.

4.2. UTILIZĂRI PERMISE

- hale pentru creșterea animalelor (ovine, bovine, porcine, etc.);
- clădiri anexe care cuprind spații administrative, cabinet veterinar, birouri, laboratoare, farmacie, depozitări, filtru-sanitar, spații de cazare temporară pentru personal, centrală termică, etc.;
- platforme de circulații carosabile, pentru depozitarea dejecțiilor, depozitarea furajelor, depozitarea paielor, parcare, alei de acces carosabil și pietonal, etc.;
- bazine de dezinfectare la accesul în fermă, împrejmui, rezervoare de apă pentru procesul tehnologic și pentru incendiu;
- rețele de utilități și instalații: alimentare cu apă, agent termic, electrice, iluminat exterior și supraveghere, evacuare ape uzate, fose septice vidanjabile, stație de epurare, puțuri, incinerator, bazin dezinfectare roți, etc.;
- construcții și platforme pentru depozitare și comercializare a produselor agricole (semințe, deșeuri agricole, cereale, legume, furaje, etc.);
- construcții pentru depozitare și comercializare a îngrășămintelor, pesticidelor și altor produse utilizate în agricultură;
- construcții pentru utilaje;
- construcții de producție având ca materie primă produse sau deșeuri agricole;
- construcții pentru servicii agricole;
- silozuri și instalații de transport a furajelor și produselor agricole;
- spații verzi și amenajări peisagere.

4.3. REGIMUL DE ALINIERE A CONSTRUCȚIILOR

Retragerile minime ale construcțiilor vor fi:

- **2,00 metri** față de aliniament/limita de proprietate dinspre SV;
- **6,00 metri** față de limita proprietății dinspre NV;
- **2,00 metri** față de limita proprietății dinspre NE;
- **10,00 metri** față de limita proprietății dinspre SE.

Acest subcapitol nu se referă la împrejmui.

4.4. REGIMUL DE ÎNĂLȚIME A CONSTRUCȚIILOR

Regimul de înălțime maxim propus – maximum **P+1**. Construcțiile pot avea subsol sau demisol. Înălțimea maximă a construcțiilor va fi de maxim **+10,00 metri** față de cota terenului existent. Sunt permise înălțimi mai mari, justificat, la instalații tehnologice și silozuri, dacă e cazul.

4.5. INDICI PRIVIND UTILIZAREA TERENULUI

Procentul maxim de ocupare a terenului – 50%

Coeficientul maxim de ocupare a terenului – 1,0

4.6. ACCESURILE PRINCIPALE LA CONSTRUCȚII

Accesurile principale în construcții se vor face din aleile carosabile și pietonale prevăzute în incintă. Acestea ies în drumul de exploatare și apoi în DJ222.

4.7. CATEGORII DE MATERIALE DE CONSTRUCȚIE

Se recomandă utilizarea materialelor de construcție tradiționale, specifice zonei (învelitori ceramice, zidărie din piatră, cărămidă sau chirpici, structuri, închideri și tâmplărie de lemn), cu respectarea legislației în construcții, în special la construcțiile de dimensiuni mici sau medii, cu regimul de înălțime Parter.

Se mai pot folosi structuri metalice sau de beton armat cu închideri perimetrice din zidărie sau panouri termoizolante multistrat și învelitoari din panouri termoizolante multistrat.

Fațadele vor fi finisate cu materiale durabile, agrementate tehnic, compatibile cu funcțiunile.

Culorile folosite pentru finisajele exterioare și învelitori vor fi cele specifice mediului rural: preponderent alb la fațade, nuanțe de brun, roșcat, gălbui sau gri la elementele vizibile de lemn, învelitori, tâmplărie. Nu se vor folosi culori vii, saturate, decât dacă au pondere foarte redusă în planul fațadei.

Pentru parcări și drumuri – pot fi pietruite sau pot avea îmbrăcăminte asfaltice pe fundații de beton și substraturi din balast și nisip.

Pentru trotuare – pavaj de piatră, pavele autoblocante pe strat de nisip, sau asfalt.

4.8. PLANTAȚII

În partea dinspre drum a terenului - gazon decorativ, plante floricole de vară din specii autohtone: (petunia, dalia, echinops, verbena), salcâmi (robinia), arini (alnus glutinosa), tei; arbuști: liliac (syringa), cătină roșie (tamarix), gard viu (evonimus, buxus), etc.. Împrejmuirea poate fi dublată de aliniamente de arbori și gard viu.

În laterale se poate folosi vegetație medie și înaltă.

Suprafața destinată spațiului verde sau plantat va fi de minimum 20% din suprafața terenului.